TRIBUNALE DI AREZZO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 74/2021 R.G.E.

Alla S.V. Ill.ma Giudice Esecuzione:

[redacted]

Creditore procedente:

[redacted]

Creditori intervenuti:

[redacted]

Debitori:

[redacted]

PERIZIA del 25/08/2022

il C.T.U. nominato ESPERTO: DOTT. ARCH. SARA TANGANELLI

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

[redacted]

Parti nel procedimento di pignoramento:

[redacted]

CREDITORE INTERVENUTO:

[redacted]

DEBITORI:

[redacted]	Legale difensore: [redacted]
[redacted]	Legale difensore: [redacted]

NOMINA DEL C.T.U.

Il sottoscritto **Dott. Arch. Sara Tanganelli** iscritto al n. 1486 dell'Albo del Tribunale di Arezzo, con studio in Arezzo Via E. Montale, 16 [redacted] indirizzo e-Mail (PEC):

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

[redacted] ha prestato il proprio giuramento di nomina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (da qui in avanti Esperto), in data 07 Febbraio 2022.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Il compendio immobiliare pignorato è stato suddiviso in n. 1 (uno) Lotto, come di seguito elencato:

- **Abitazione, Via Vittorio Emanuele 6 , (Faella) , Castelfranco/Pian di Scò (AR), primo piano, NCEU Castelfranco Pian di Scò F.20, Part. 196, Sub.10.**
- **Deposito, Via Giacomo Leopardi 10 , (Faella) , Castelfranco/Pian di Scò (AR), piano terra, NCEU Castelfranco Pian di Scò F.20, Part. 217, Sub.4.**
- **BCNC di corredo**

  N.B. Via Vittorio Emanuele e Via Giacomo Leopardi fanno angolo in corrispondenza del fabbricato dove insiste l'appartamento.

IMPORTANTE:
IL GIORNO 16 MARZO 2022 è stato effettuato da parte del CTU il primo sopralluogo sulle unità immobiliari oggetto di perizia.

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

LOTTO 1

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.
Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:
- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

In risposta al Quesito 1, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che la documentazione allegata al fascicolo processuale, ai sensi dell'ex-art. 567 c.p.c., risulta completa,
ravvisando

1) **la mancata iscrizione nella procedura di pignoramento (Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento) ,** così come è emerso dall'ultimo atto di compravendita Notaio [redacted] del 21/02/2007 Rep. 53968 (ALLEGATO 1) e confermato dalla preliminare indagine catastale – (ALLEGATO 2) **dei seguenti subalterni catastali, quali Bene Comune Non Censibile (BCNC):**

- Foglio 20, Part. 217 sub.7 (BCNC comune alla Part. 217 sub. 4, 5, 6)
- Foglio 20, Part. 217 sub.8 (BCNC comune alla Part. 196 sub. 10 e 11)
- Foglio 20, Part. 196 sub.12 (BCNC comune alla Part. 196 sub. 4, 10 e 11)
- Foglio 20, Part. 196 sub.13 (BCNC comune alla Part. 196 sub. 4, 9, 10 e 11)
- Foglio 20,Part. 217 sub. 2 (BCNC comune alla Part. 196 sub. 4, 10 e 11).

2) a proposito dell'ultima sopraddetta unità immobiliare NCEU Foglio 20, part. 217, sub 2, il c.t.u. dichiara che detto subalterno è stato soppresso il 08/08/2006 e che per errore è stato registrato nell'atto di compravendita al posto del corretto **Foglio 20, Part. 216, sub.2 (BCNC comune alla Part. 196 sub. 4, 9, 10 e 11)** individuandolo nell'atto di compravendita precisamente come "passaggio pedonale coperto".

   Tale errore che si trova nell'Atto di Compravendita Notaio [redacted] del 21/02/2007 Rep. 53968 (ALLEGATO 1) deriva dalla già errata descrizione del bene a comune nel precedente Atto di Compravendita rogito Notaio [redacted] del 02/10/2006 Rep.53358 (ALLEGATO 3). Nell'atto è sbagliata anche l'indicazione dei subalterni che ne condividono l'uso. L'individuazione corretta dei subalterni che ne condividono l'uso è descritta nell'accertamento degli immobili del Catasto. (ALLEGATO 2).

   IL CTU precisa che ad oggi il passaggio pedonale non è coperto.

3) **Mancata completa citazione nella Certificazione Notarile di Atto di Compravendita valido nel ventennio** che si riporta all'allegato 5.

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

Nell'Atto di Compravendita Notaio [redacted] del 10/01/2005 Rep. 60065 e trascritto in Arezzo il 17/01/2005 al n. 807 vol 595 **(ALLEGATO 4)** si citano due Atti precedenti per i quali i beni erano in possesso ai venditori:

Atto Notaio [redacted] del 10/01/2005 Rep. 60065 pag.3 (allegato 4)

I beni in oggetto sono pervenuti ai venditori, quanto alla quota di un quarto ciascuno, per costruzione su area acquistata con atto di compravendita rogato notaio Berardi di Figline Valdarno il 22 ottobre 1963 rep. not. n. 10.360 registrato a Borgo San Lorenzo li 11 novembre 1963 e, quanto alla restante quota, per divisione a stralcio rogata notaio Sorrentino il 13 giugno 1970 rep. not. n. 2531 registrata ad Arezzo il 17 giugno 1970 al n. 1717 vol. 275.

- Metà della proprietà per costruzione su area acquistata con **atto di Compravendita rogato Notaio [redacted] il 22/10/1963 Rep. 10360 registrato in Borgo San Lorenzo il 1/11/1963 al n. 1608 vol 138 (ALLEGATO 5).**

- Metà della proprietà per divisione a stralcio rogata Notaio [redacted] il 13/06/1970 Rep. 2531 e registrato in Arezzo il 17/06/1970 al n. 1717 vol 275 (ALLEGATO 6).

4) **Mancata corrispondenza dell'Elaborato Planimetrico** con due visure catastali inerenti BCNC. Inversione dell'assegnazione delle caratteristiche di posizione al piano:
- Nella visura catastale Particella 196 sub. 13 (BCNC - piazzale) è erroneamente indicato che tale particela si colloca al piano terra, primo e secondo.
- Nella visura catastale Particella 196 sub. 12 (BCNC – ingresso e scale condominiali) è erroneamente indicato che tale particella si colloca al piano terra.



Immobile di catasto fabbricati

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/07/2022
Dati identificativi: Comune di **CASTELFRANCO PIANDISCO'**
Foglio **20** Particella **196** Subalterno **12**
Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CASTELFRANCO PIANDISCO' (M322B) (AR)**
Foglio **20** Particella **196**

Indirizzo: VIA VITTORIO EMANUELE n. 6 Piano T

Immobile di catasto fabbricati

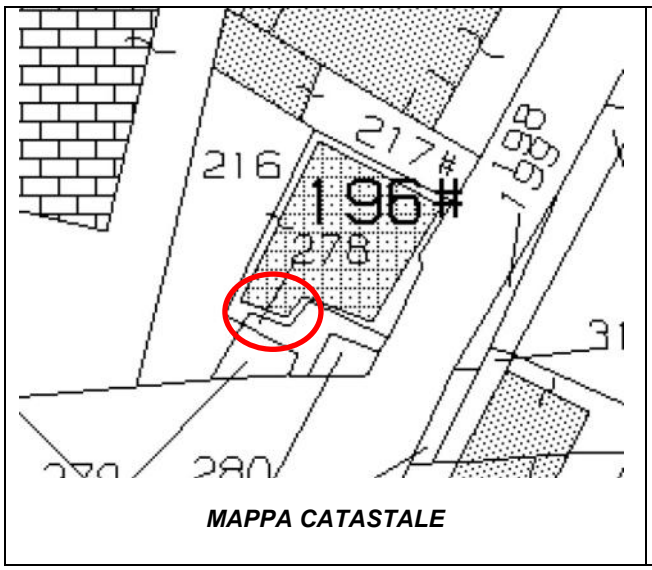
Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/07/2022
Dati identificativi: Comune di **CASTELFRANCO PIANDISCO'**
Foglio **20** Particella **196** Subalterno **13**
Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CASTELFRANCO PIANDISCO' (M322B) (AR)**
Foglio **20** Particella **196**

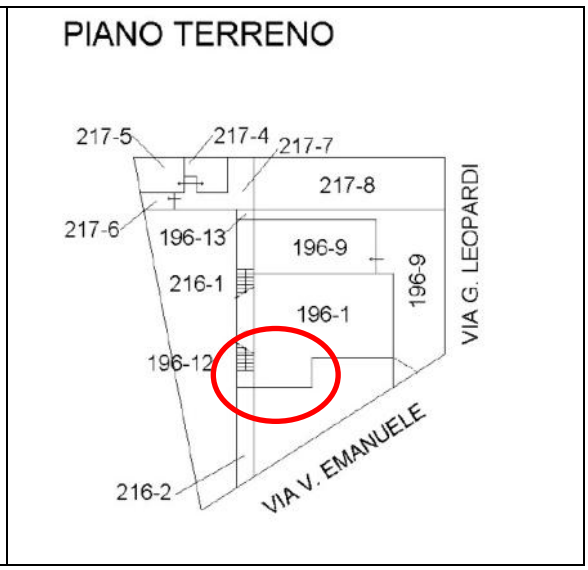
Indirizzo: VIA VITTORIO EMANUELE n. 6 Piano T-1 - 2

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

5) **Mancata corrispondenza tra la mappa catastale e l'elaborato planimetrico**: La part. 216 perimetrale all'abitazione non è univoca nelle due rappresentazioni.



MAPPA CATASTALE



Lotto 1: In risposta al Quesito n. 2

integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Lotto 1: Documentazione catastale

Il **Lotto 1** è composto da un appartamento, un deposito, un posto auto scoperto in area condominiale e aree di percorso d'accesso alle unità immobiliari (BCNC).
Il CTU allega alla presente (**ALLEGATO 2**) inerente l'intera documentazione catastale composta da:
-n° 1 mappa catastale;
-n° 2 Elenco immobili del fabbricato;
-n° 3 Elaborati planimetrici;
-n° 2 planimetrie catastali;
-n° 16 Visure storiche aggiornate.

Tutte le unità immobiliari di seguito descritte sono registrate al Catasto del Comune di Castelfranco/Pian di Scò (AR) (codice F656) al Foglio n. 20, all'interno delle Particelle n. 196, 217 e 216.

L'abitazione (Via Vittorio Emanuele 6)
è identificata al NCEU al Foglio 20, Part 196 Sub. 10.
I dati identificativi dell'abitazione sono stati registrati, presso il Catasto di Castelfranco/Pian di Scò (M322B) .
Derivante da:
-Trasferimento al Comune di Castelfranco/Pian Di Scò, Sezione Pian di Scò, (M322B) – unificazione di comuni (N.45/2014) del 01/01/2014.
-presentazione di planimetria del 05/12/2006 prot. AR0143956;

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

-Frazionamento e fusione in data 08/08//2006 Pratica AR0087286 (N.10284.1/2006) con soppressione della part. 196, sub.6,7 e 8 e Part. 217 Sub.1,2 e3. La Part. 196 sub 10 e Sub 11 derivano dal frazionamento della Part. 196 Sub.3.

Dal sopraddetto trasferimento di comune, l'appartamento ha una rendita catastale di € 280,18.
Altri dati catastali:
- Categoria: C/3
- Classe: 3
- Consistenza: 3.5 vani
- Superficie catastale: 72 mq
- Superficie totale escluso aree scoperte 70 mq.
- Piano 1
- Proprietà in regime di comunione dei beni di [redacted] ½ e [redacted] ½

Il deposito (Via G. Leopardi, 10)
è identificato al NCEU al Foglio 20, Part 217 Sub. 4.
I dati identificativi del deposito sono stati registrati, presso il Catasto di Castelfranco/Pian di Scò (M322B)
Derivante da:
-Trasferimento al Comune di Castelfranco/Pian Di Scò, Sezione Pian di Scò, (M322B) – unificazione di comuni (N.45/2014) del 01/01/2014.
-presentazione di planimetria del 05/12/2006 prot. AR0143961;
-Frazionamento e fusione in data 08/08//2006 Pratica AR0087286 (N.10284.1/2006) con soppressione della part. 196, sub.6,7 e 8 e Part. 217 Sub.1,2 e3.

Dal sopraddetto trasferimento di comune, il deposito ha una rendita catastale di € 45.19.
Altri dati catastali:
- Categoria: C/2
- Classe: 4
- Consistenza: 7 mq
- Superficie catastale: 8 mq
- Piano T
- Proprietà in regime di comunione dei beni di [redacted] ½ e [redacted] ½.

Piazzale (Via G. Leopardi 10)
è identificata dalla PART. 217 SUB. 7, Bene Comune Non Censibile, comune alla Part. 217 Sub.4, Sub.5 e Sub.6.
I dati identificativi del BCNC – Partita speciale A, sono stati registrati presso il Catasto di Castelfranco/Pian di Scò (M322B).
Derivante da:
-Trasferimento al Comune di Castelfranco/Pian Di Scò, Sezione Pian di Scò, (M322B) – unificazione di comuni (N.42/2014) del 01/01/2014.
-presentazione ultima planimetria del 05/12/2006 prot. AR0143961;
-Frazionamento e fusione in data 08/08/2006 Pratica AR0087286 (N.10284.1/2006) con soppressione della part. 196, sub.6,7 e 8 e Part. 217 Sub.1,2 e3.

Altri dati catastali:
- Categoria: Partita Speciale A - BCNC
- Piano T
- Proprietà: BCNC alla Part. 217 Sub. 4, 5 e 6.

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

Il <u>posto auto scoperto</u> (Via G. Leopardi 10)
è identificato dalla <u>part. 217 sub. 8</u>, Bene Comune Non Censibile, comune alla Part. 196, Sub.10 e Sub.11.
I dati identificativi del BCNC – Partita speciale A, sono stati registrati presso il Catasto di Castelfranco/Pian di Scò (M322B).
Derivante da:
-Trasferimento al Comune di Castelfranco/Pian Di Scò, Sezione Pian di Scò, (M322B) – unificazione di comuni (N.42/2014) del 01/01/2014.
-presentazione ultima planimetria del 05/12/2006 prot. AR0143961;
-Frazionamento e fusione in data 08/08/2006 Pratica AR0087286 (N.10284.1/2006) con soppressione della part. 196, sub.6,7 e 8 e Part. 217 Sub.1,2 e3.

<u>Altri dati catastali:</u>
- Categoria: Partita Speciale A - BCNC
- Piano T
- Proprietà: BCNC alla Part. 196 Sub. 10 e Sub.11.

<u>Accesso al fabbricato e scale condominiali</u> (Via Vittorio Emanuele 6)
è identificata dalla <u>part. 196 sub.12</u>, Bene Comune Non Censibile, comune alla Part. 196 Sub.4, Sub.10 e Sub.11.
I dati identificativi del BCNC – Partita speciale A, sono stati registrati presso il Catasto di Castelfranco/Pian di Scò (M322B).
Derivante da:
-Trasferimento al Comune di Castelfranco/Pian Di Scò, Sezione Pian di Scò, (M322B) – unificazione di comuni (N.42/2014) del 01/01/2014.
-presentazione ultima planimetria del 05/12/2006 prot. AR0143961;
-Frazionamento e fusione in data 08/08/2006 Pratica AR0087286 (N.10284.1/2006) con soppressione della part. 196, sub.6,7 e 8 e Part. 217 Sub.1,2 e3.

<u>Altri dati catastali:</u>
- Categoria: Partita Speciale A - BCNC
- Piano T (erroneamente mancante del posizionamento anche ai piani 1° e 2°)
- Proprietà: BCNC alla Part. 196 Sub. 4, 10 e 11.

<u>Piazzale</u> (Via Vittorio Emanuele, 6)
è identificata dalla <u>part. 196 sub.13</u>, Bene Comune Non Censibile, comune alla Part. 196 Sub.4, Sub.9, Sub.10 e Sub.11.
I dati identificativi del BCNC – Partita speciale A, sono stati registrati presso il Catasto di Castelfranco/Pian di Scò (M322B).
Derivante da:
-Trasferimento al Comune di Castelfranco/Pian Di Scò, Sezione Pian di Scò, (M322B) – unificazione di comuni (N.42/2014) del 01/01/2014.
-presentazione ultima planimetria del 05/12/2006 prot. AR0143961;
-Frazionamento e fusione in data 08/08/2006 Pratica AR0087286 (N.10284.1/2006) con soppressione della part. 196, sub.6,7 e 8 e Part. 217 Sub.1,2 e3.

<u>Altri dati catastali:</u>
- Categoria: Partita Speciale A - BCNC
- Piano T (erroneamente posizionato anche al piano 1° e 2°)
- Proprietà: BCNC alla Part. 196 Sub. 4, 9, 10 e 11.

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

Area Urbana ***(Via Vittorio Emanuele, 6)***
è identificata dalla part. 216 sub.2, Bene Comune Non Censibile, comune alla Part. 196 Sub.4, Sub.9, Sub.10 e Sub.11.
I dati identificativi del BCNC – Area Urbana, sono stati registrati presso il Catasto di Castelfranco/Pian di Scò (M322B).
Derivante da:
-Trasferimento al Comune di Castelfranco/Pian Di Scò, Sezione Pian di Scò, (M322B) – unificazione di comuni (N.42/2014) del 01/01/2014.
-presentazione ultima planimetria del 05/12/2006 prot. AR0143961;
-Creazione Area Urbana in data 08/08/2006 Pratica AR0087274 (N.1996.1/2006) dal proprietario [redacted] con frazionamento della part.216 e creazione dei sub.1 e 2.

-proveniente da NCT Foglio 20, part.216 (Partita 1342) terreno seminativo arborato di 150 mq al l'impianto meccanografico del 1971, successivamente frazionato con atto del 26/08/1985 (n. 2183) con ridimensionamento a 135 mq e successiva variazione del 22/05/2008 Pratica n.AR0178620 in Atti dal 22/05/2008 Bonifica identificativo catastale (n.74120.1/2008).

Altri dati catastali:
- Categoria: Area Urbana
- Piano T
- Proprietà: BCNC alla Part. 196 Sub. 4, 9, 10 e 11.

TITOLI DI PROVENIENZA Part. 216, sub. 2:
La particella 196 terreno seminativo arborato è visibile nella scheda 0767970 per accatastamento del 11/04/1970. Nella planimetria insistente in una unica particella 196 si vede rappresentato il fabbricato e perimetralmente ad esso le completa fascia di marciapiede. Gli unici proprietari sono [redacted]. L'ingresso al piano terra, primo e secondo avviene dal portone unico al piano terra dotato di androne e scale condominiali ai tre livelli.
Il 06/10/1983, per denuncia di variazione viene presentata una planimetria in cui si nota il frazionamento della part. 196 in tre aree: Part. 196, Part. 216, Part. 217. La part. 216 è segnata di proprietà [redacted] che ne è venuto in possesso con Atto di compravendita Notaio [redacted] registrato in Arezzo il 08/07/1970 al n. 1914, vol. 287 (277). Già in questa planimetria sono segnate esternamente al fabbricato le scale di accesso al piano primo e secondo come lo stato attuale.
Il 02/12/1987, con deposito di nuova planimetria vengono rappresentati gli immobili usati a deposito insistenti nella particella 217.
Il 07/09/2004, il sig. [redacted], proprietario della Part. 216 e Part. 196 sub4 (abitazione 2° piano) vende al sig. [redacted] con atto di Compravendita Notaio [redacted] Rep. 44783 Registrato in Arezzo in data 13/09/2004 ai numeri 11606.1/2004. Nell'atto si cita la part. 216 descrivendola come " resede pertinenziale in proprietà esclusiva di 135 mq".
Il giorno 08/08/2006 il terreno Part. 216 passa dal Catasto Terreni al catasto fabbricati con la creazione di un'area urbana con la suddivisione della particella in due parti. Sub.1 e Sub.2 (BCNC comune agli appartamenti Part. 196 sub. 4, 9,10 e 11.

*
*
*
*
*
*
*

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

Lotto 1: Planimetria catastale dell'abitazione (Part. 196, sub. 10)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo

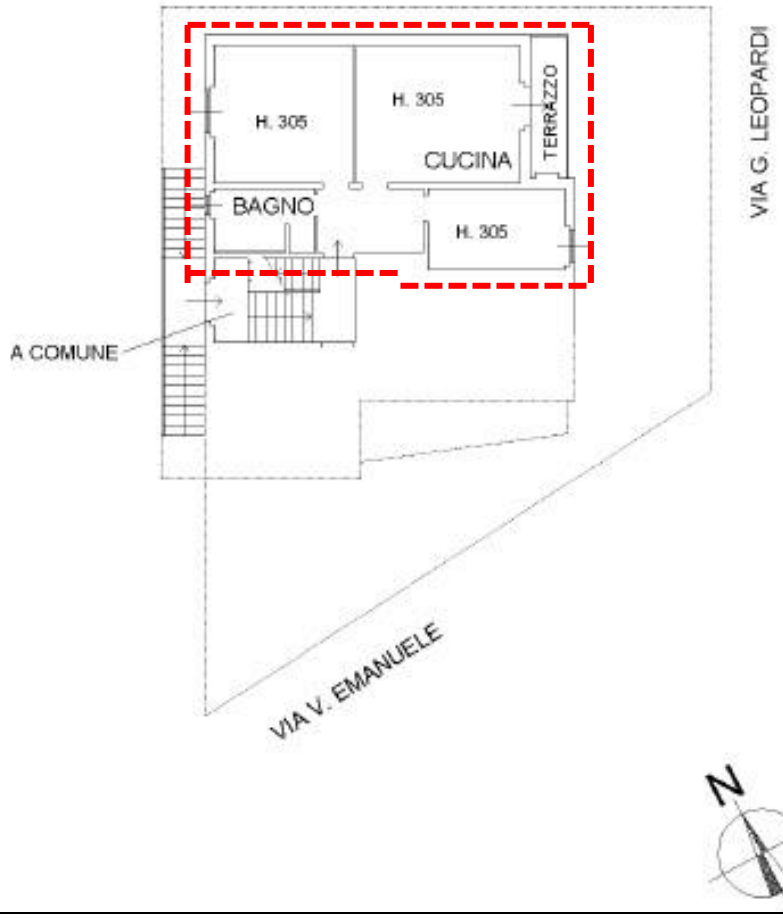
Dichiarazione protocollo n. AR0143956 del 05/12/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pian Di Soo
Via Vittorio Emanuele civ. 6

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 20
Particella: 196
Subalterno: 10

Compilata da:
Cito Oronzo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Firenze N.

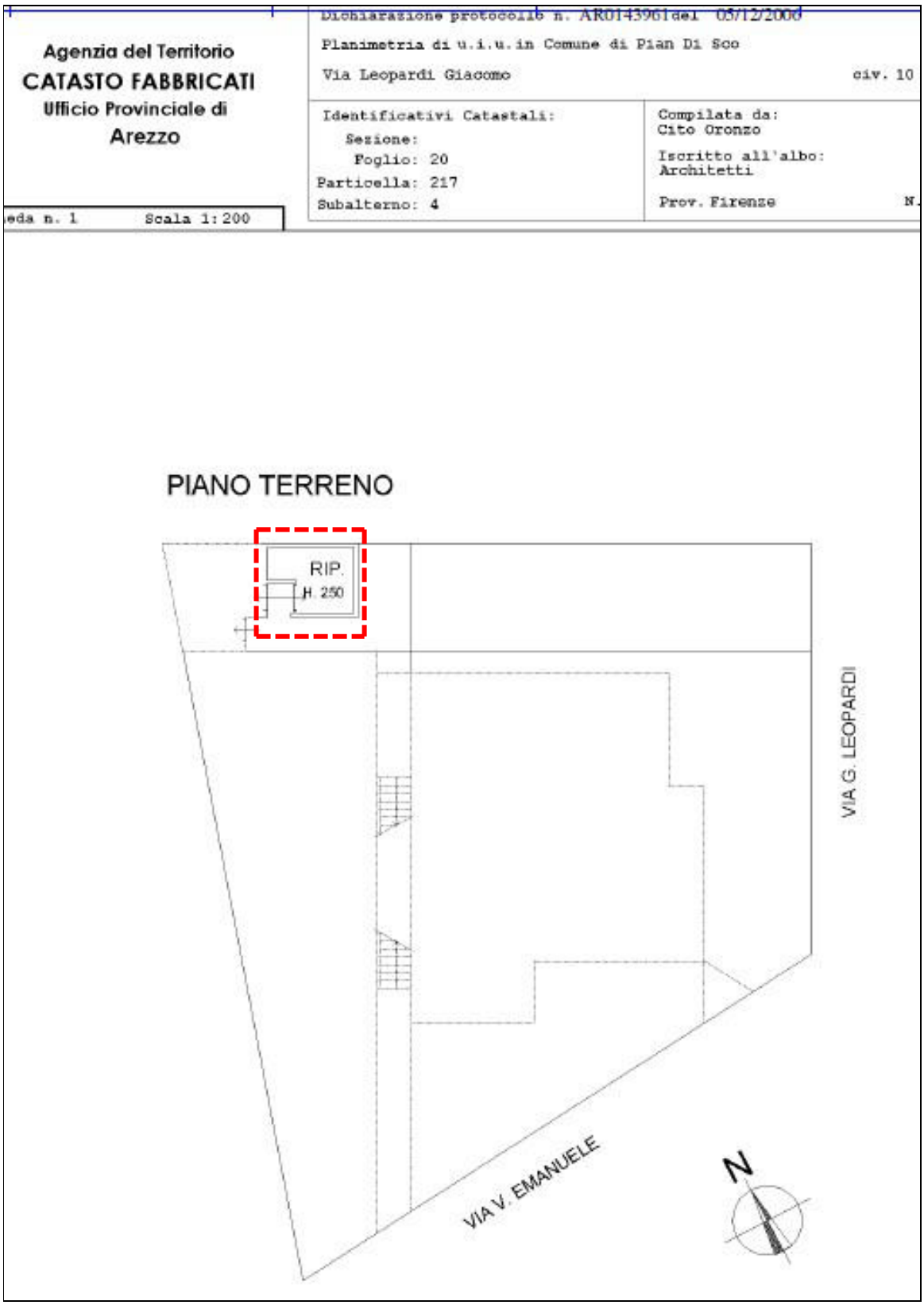
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO



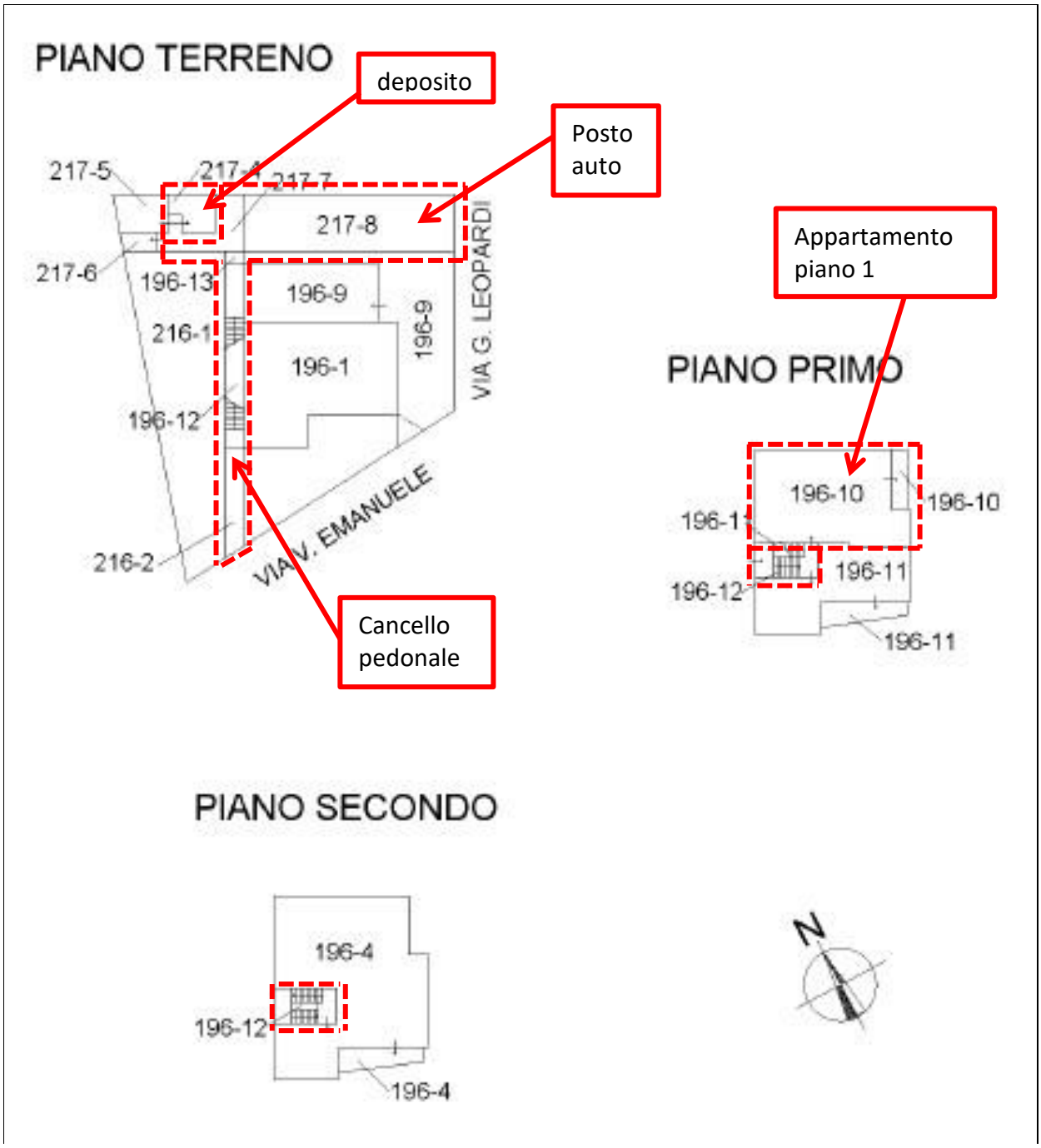
Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

Planimetria catastale del deposito (Part. 217, sub. 4)



Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

Elaborato Planimetrico (Part. 196, 216, 217)

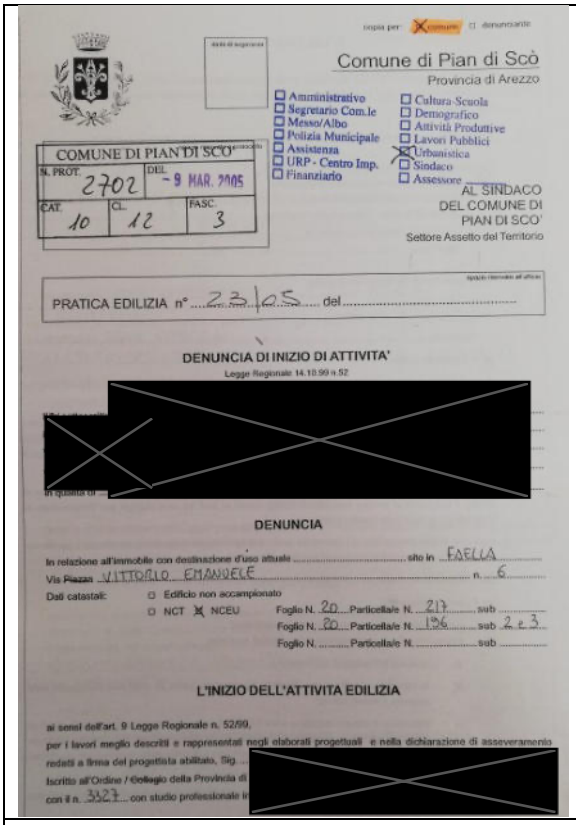


*
*
*
*
*
*

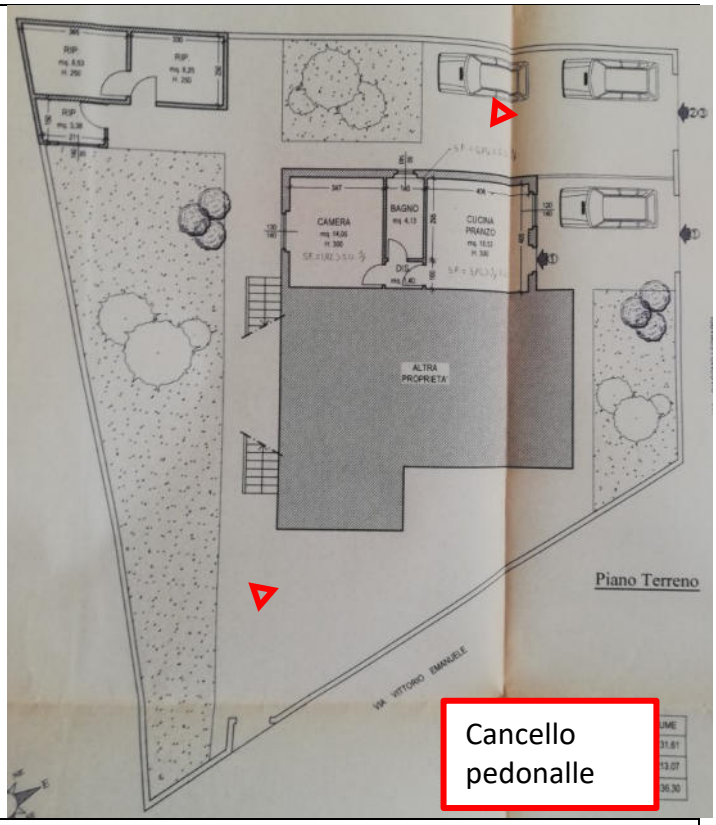
Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

Lotto 1: Planimetria ultimo progetto approvato

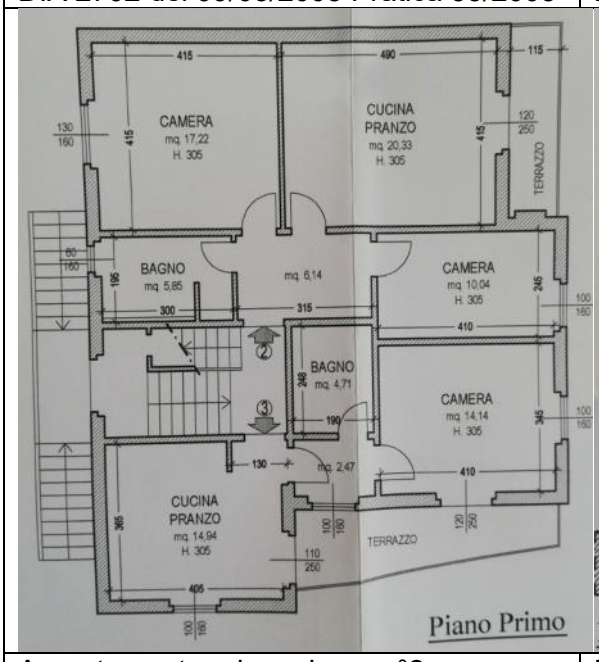
Per quanto riguarda l'abitazione, l'ultimo progetto approvato risale alla **Pratica Edilizia 35/2005 DIA prot.2702 del 09/03/2005. (ALLEGATO 7) All'interno di detta pratica si trovano:**
-Comunicazione di Fine Lavori del 20/02/2006,
-Certificato di Conformità depositato il 27/09/2006 Prot. 11616,
-Certificato di abitabilità del 05/01/2007.



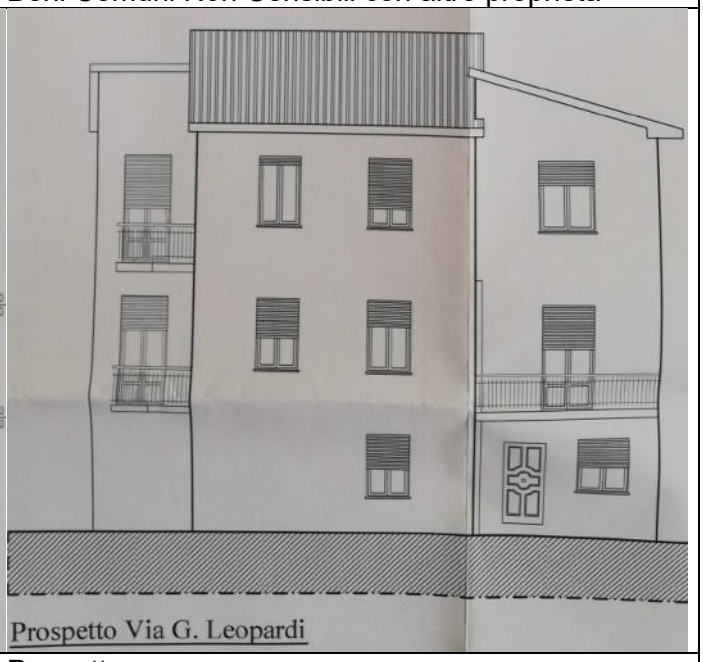
DIA 2702 del 09/03/2005 Pratica 35/2005



Beni Comuni Non Censibili con altre proprietà

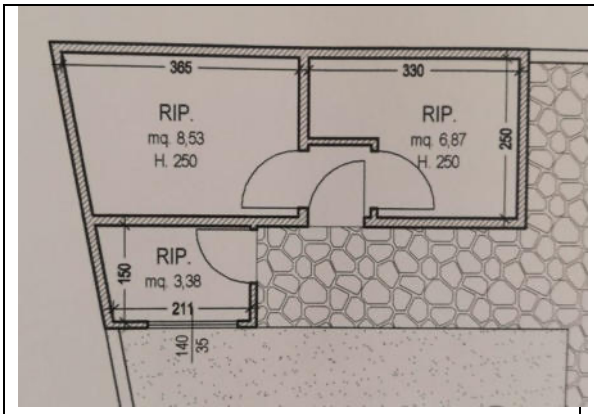


Appartamento primo piano: n°2

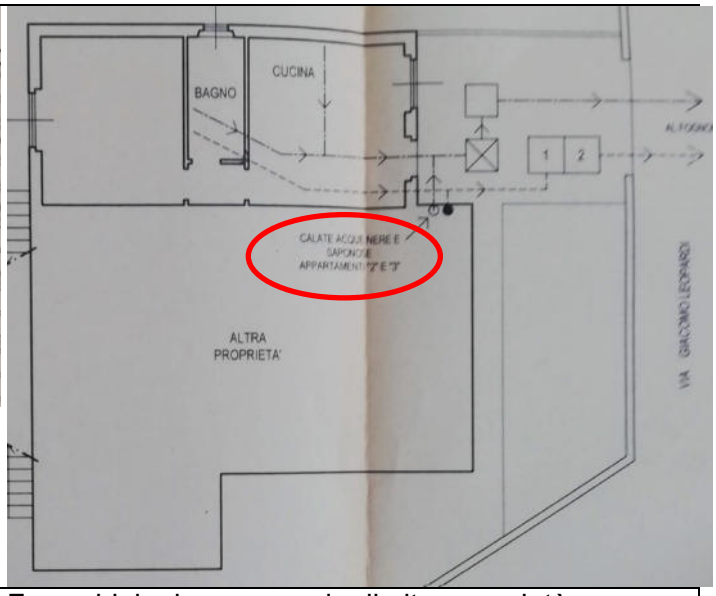


Pospetto

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129



Deposito esterno – stato di progetto



Fossa biologica su resede di altra proprietà

Lotto 1: Titoli di provenienza

Il **Lotto 1** è pervenuto al debitore esecutato in forza di:

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
ATTO DI COMPRAVENDITA 21/02/2007 NOTAIO [redacted] REP. 53968	TRASCRIZIONE in AREZZO N. 4367/2969 del 22/02/2007	[redacted]	[redacted]
SCRITTURA PRIVATA DI RETTIFICA del 11/01/2007 Rep. 53794 di : 1) atto di compravendita 09/10/2006 NOTAIO [redacted] Rep. 53358. 2) atto di compravendita 28/09/2006 NOTAIO [redacted] Rep. 53339	TRASCRIZIONE in AREZZO N. 2559/1765 del 05/02/2007	[redacted]	[redacted]
ATTO DI COMPRAVENDITA 09/10/2006 NOTAIO [redacted] REP. 53358	TRASCRIZIONE in AREZZO N. 20450/13214 del 09/10/2006	[redacted]	[redacted]
ATTO DI COMPRAVENDITA 10/01/2005 NOTAIO [redacted] REP. 60065	TRASCRIZIONE in AREZZO N. 807/595 del 17/01/2005	[redacted]	[redacted]
ATTO DI DIVISIONE 13/06/1970 NOTAIO [redacted] REP. 60065	TRASCRIZIONE in AREZZO N. 6594/4831 del 20/06/1970	[redacted]	[redacted]

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
ATTO DI COMPRAVENDITA 15/10/1963 NOTAIO [redacted] REP. 10360	REGISTRATO IN BORGO SAN LORENZO N. 138/1608 del 11/11/1963	[redacted]	[redacted]

DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:

1. ***COMPRAVENDITA del 21/02/2007*** (**ALLEGATO 1**) trattasi dell'atto di acquisto del **Lotto 1 (part. 196 sub. 10 e Part. 217 sub. 4)**, a favore dei [redacted] in regime di comunione dei beni. La venditrice è [redacted] che risulta proprietaria per soli 4 mesi

   Atto di compravendita: data 21/02/2007 a rogito Notaio [redacted], numero di repertorio: 53968 Fascicolo 8701; Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data 28/02/2007 al n° 4367/2969.

N.B.= Il sottoscritto c.t.u ritiene far presente quanto segue:
Nell'atto di compravendita si trasferisce la proprietà dell'appartamento al primo piano (Part. 196 sub.10) e del deposito (Part. 217 sub.4) esterno al fabbricato residenziale. Nell'atto vengono citati tutti i beni comuni con le altre unità immobiliari del fabbricato quali posto auto scoperto, piazzale, vialetto e scale condominiali. Il vialetto di ingresso viene erroneamente scritto alla part. 217 sub 2 invece che part. 216 sub.2. Nel capitolo precedente inerente la verifica catastale della proprietà si è data idonea lettura della giusta provenienza del BCNC Part. 216 sub. 2 .La part. 217 sub 2 è stata soppressa dall' 08/08/2006.
Questo errore di descrizione deriva da una errata scrittura nell'atto precedente di compravendita Notaio [redacted] del 02/10/2006 Rep. 53358 fascicolo 8233 **(ALLEGATO 3).**

2. **ATTO DI RETTIFICA del 11/01/2007 (ALLEGATO 8)** di due precedenti atti di compravendita nei quali erano stati separatamente venduti due appartamenti con relativi locali di deposito.

   Atto di compravendita: data 11/01/207 a rogito Notaio [redacted] numero di repertorio: 53794 Fascicolo 8573; Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data 05/02/2007 al n° 2559/1765.

   Negli atti risultava invertito il numero di subalterno e tale atto ne correggeva la corretta dicitura. Gli atti oggetti di rettifica sono:

- **Atto di Compravendita Notaio [redacted] del 02/10/2006 rep. 53358 (ALLEGATO 3) .**
- **Atto di Compravendita Notaio [redacted] del 28/09/2006 rep. 53339 (ALLEGATO 9) .**

3. **COMPRAVENDITA del 02/10/2006 (ALLEGATO 3).** Trattasi dell'atto di acquisto del**l'appartamento Part. 196 Sub.10 e deposito Part. 217 sub.5**, a favore della signora [redacted] che ([redacted]) acquista come bene personale la proprietà dei signori [redacted].

   Atto di compravendita: data 02/10/2006 a rogito Notaio [redacted] numero di repertorio: 53358 Fascicolo 8233; Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data 09/10/2006 al n° 20450/13214.

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

4. **DUE COMPRAVENDITE del 28/09/2006 (ALLEGATO 9).** Trattasi dell'atto di acquisto dell**'appartamento Part. 196 Sub.9** (appartamento piano terra) e **deposito Part. 217 sub.4**, a favore della signora [redacted] che ([redacted] acquista come bene personale la proprietà dei signori [redacted] A sua volta la signora [redacted] vende al signor [redacted] l'intera proprietà.

   Atto di compravendita: data 28/09/2006 a rogito Notaio [redacted], numero di repertorio: 53339 Fascicolo 8224; Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data 05/10/2006 al n° 20165/12999 e trascrizione del 05/10/2006 al n° 20166/13000.

5. **COMPRAVENDITA del 10/01/2005 (ALLEGATO 4).** Trattasi dell'atto di acquisto dell**'appartamento Part. 196 Sub.2 e Sub.3 e depositi in Part. 217**, a favore dei signori [redacted].

   Atto di compravendita: data 10/01/2005 a rogito Notaio [redacted] numero di repertorio: 60065 Raccolta 23581; Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data 17/01/2005 al n° 807/595.

   Il CTU puntualizza che il giorno 08/08/2006 la particella 217 verrà frazionata in sub. 4,5,6,7,8;la Particella 196 sub. 2 originerà la Part. 196 sub. 9 e che la particella 196 sub. 3 originerà le particelle 196 sub. 10 e sub.11.

6. **ATTO DI DIVISIONE del 13/06/1970 (ALLEGATO 6).** Trattasi dell'atto di divisione di una intera proprietà intestata a tre fratelli: [redacted]. Dalla suddetta divisione risultano intestatari dei beni oggetto della presente perizia, per uscita dalla comunione di [redacted]

   Atto di compravendita: data 13/06/1970 a rogito Notaio [redacted], numero di repertorio: 2531 Raccolta 192; Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data 20/06/1970 al n° 6594/4831.

7. **ATTO DI COMPRAVENDITA del 15/10/1963 (ALLEGATO 5).** Trattasi dell'atto di compravendita di una intera proprietà intestata alla signora [redacted]. L'atto è a favore di tre fratelli [redacted].

   Atto di compravendita: data 15/10/1963 a rogito Notaio [redacted] numero di repertorio: 10360 Fascicolo 2341; Registrato in Borgo San Lorenzo in data 11/11/1963 al n° 138/1608.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 3

rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

In risposta al Quesito [redacted] ue
(vedasi Elenco formalità

TABELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

DESCRIZIONE			Particolare	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore
ISCRIZIONE	**28/02/2007**	**IPOTECA VOLONTARIA MUTUO FONDIARIO**	**775**	NOTAIO [redacted]	[redacted]	[redacted]
ISCRIZIONE	**05/10/2006**	**IPOTECA VOLONTARIA MUTUO FONDIARIO**	**3936**	NOTAIO [redacted]	[redacted]	[redacted]
TRASCRIZIONE	**03/05/2021**	**ATTO GIUDIZIARIO VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**	**5537**	TRIBUNALE DI AREZZO	[redacted]	[redacted]

DESCRIZIONE:

1. ***ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2007*** (**ALLEGATO 10**), trattasi di:
   Atto Notaio [redacted] del 21/02/2007 Repertorio n. 53969/8702; - Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data 28/02/2007 al Reg. Gen. 4368 e **Part. 775**

   Ipoteca Volontaria per concesisone a garanzia di mutuo fondiario per il pagamento di un capitale di € 165.000,00, Tasso interesse annuo 4.5%, determinando un totale di € 247.500,00. Durata 30 anni.
   ***Soggetto a favore*:** [redacted]
   ***Soggetto contro*:** [redacted]

   Immobili a garanzia: Tutti i Lotti della presente Perizia

2. ***TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2021*** **(ALLEGATO 10),** trattasi di:
   Atto giudiziario del 02/04/2021 Tribunale di Arezzo Repertorio n. 544; - Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data 03/05/2021 al Reg. Gen. 7310 e **Part. 5537.**
   ATTO ESECUTIVO del Tribunale di Arezzo a seguito di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
   ***Soggetto a favore*:** [redacted]
   ***Soggetto contro*:** [redacted]

   Tale formalità è riferita all'intero lotto descritto nella presente perizia.

3. ***IL CTU, aggiunge l'ISCRIZIONE CONTRO del 05/10/2006*** (**ALLEGATO 10**), trattasi di:
   Atto Notaio [redacted] del 28/09/2006 Repertorio n. 53340/8225 - Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data 05/10/2006 al Reg. Gen. 20167 e **Part. 3936.**

   Ipoteca Volontaria per concesisone a garanzia di mutuo fondiario per il pagamento di un capitale di € 130.000,00, Tasso interesse annuo 5.3%, determinando un totale di € 260.000,00. Durata 30 anni.

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

Soggetto a favore: [redacted]
Soggetto contro: [redacted]

Immobili a garanzia: Parziale lotto della presente perizia: Part. 217 sub. 4.
Il CTU puntualizza che a seguito di errata scrittura delle particelle di corredo dell'abitazione censita al NCEU di Castelfranco/Pian di Scò al Foglio 20, Part. 196 sub.09, in particolare per errore assegnando il deposito Part. 217 sub.4 anziché il sub. 5 al sig, [redacted] nell'Atto di compravendita data 28/09/2006 a rogito Notaio [redacted] numero di repertorio: 53339 (**ALLEGATO 9),** l'atto di Mutuo ha seguito la scrittura dell'atto di acquisto senza essere corretto nonostante atto di rettifica in data 11/01/207 a rogito Notaio [redacted], numero di repertorio: 53794 Fascicolo 8573 **(ALLEGATO 8).**

Nota di iscrizione
Registro generale n. 20167
Registro particolare n. 3936 *Presentazione n.* 52 *del* 05/10/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARIALE PUBBLICO
Data 28/09/2006 *Numero di repertorio* 53340/8225
Notaio [redacted] *Codice fiscale* [redacted]
Sede [redacted]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
[redacted]

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 *Gruppo graffati* 1
Comune G552 - PIAN DI SCO (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 20 *Particella* 196 *Subalterno* 9
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 3 vani
Indirizzo VIA LEOPARDI *N. civico* 16

Immobile n. 2 *Gruppo graffati* 1
Comune G552 - PIAN DI SCO (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 20 *Particella* 217 *Subalterno* 4

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale [redacted]
Sede [redacted]
Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
[redacted] (FI)

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 4

accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

In risposta al Quesito 4, il sottoscritto c.t.u. ha accertato durante il primo sopralluogo che nel fabbricato non è stato istituito un condominio e che non sono presenti spese di tipo condominiale a parte la ripartizione della energia elettrica delle scale e spazi condominiali oppure la spesa per la pulizia di fosse biologiche o pozzi neri o di degrassazione.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 5

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Nulla in merito

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 6

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- le iscrizioni;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- le difformità urbanistico-catastali;

In risposta al Quesito 6, le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al Quesito 3.
I costi per le *Annotazioni di cancellazione*, saranno determinate con esattezza dall'ufficio dalla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo.

A titolo informativo ed orientativo:
I costi presunti per la Cancellazione di Trascrizioni e/o Iscrizioni (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, ecc… comunque ad eccezione di mutuo) sono:

4. Tassa ipotecaria pari a € 35,00.
5. Bollo pari a € 59,00.
6. Imposta ipotecaria pari allo 0,5% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria (importo totale iscritto a garanzia o quota parte).

   N.B.= se la cancellazione del pignoramento è dovuto per imposta ipotecaria a garanzia di mutuo, le presunte spese sono quelle indicate ai punti 1 e 2, mentre la spesa per il punto 3 è di € 262,00.

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

Il sottoscritto c.t.u. suggerisce di chiedere al notaio, che si occuperà della vendita coattiva, l'ammontare dei costi per le cancellazioni da effettuare presso la Conservatoria, oltre agli onorari professionali.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 7

descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

Lotto 1: Descrizione del Lotto 1

Il **Lotto 1** è porzione di un fabbricato costruito con Licenza Edilizia del 1963, posto nella frazione di Faella, Pian di Scò, Comune di Castelfranco/Pian di Scò (AR), all'incrocio di Via Vittorio Emanuele 6 con Via Giacomo Leopardi 10. Il Lotto è consistente in un'abitazione al piano primo dotato di ingresso, bagno e antibagno, camera matrimoniale, cameretta e cucina con terrazza. L'appartamento è corredato di un deposito collocato nel resede a comune e un posto auto esterno con accesso carrabile da Via G. Leopardi. All'abitazione si giunge tramite cancello pedonale su Via Vittorio Veneto 6 entro vialetto e scalinata esterna e interna di collegamento del piano primo e secondo. Vialetti, scale, e aree a resede sono tutti BCNC in uso di diritto agli esecutati.

Lotto 1: Ubicazione

Il **Lotto 1** è ubicato nel Comune riunito dal 2014 di Castelfranco/Pian di Scò, Faella, Via Vittorio Emanuele, 6.



Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129



Lotto 1: *Descrizione del fabbricato*

Il **Lotto 1** è parte integrante di un fabbricato avente tipologia plurifamiliare a più piani e composto da 5 appartamenti. Le unità immobiliari al piano terra hanno accesso autonomo mentre le unità immobiliari al piano primo e secondo hanno un corpo scale e vialetti di accesso comune. Perimetralmente al fabbricato si trovano resedi privati e resedi ad uso comune.



Vano di deposito

Ingresso pedonale Via Vittorio Emanuele 6

Ingresso carrabile Via Leopardi 10



Ingresso pedonale Via Vittorio Emanuele 6

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129





Ingresso carrabile Via Leopardi 10

Ingresso pedonale Via Vittorio Emanuele 6





Ingresso carrabile Via Leopardi 10

Lotto 1: Descrizione degli accessi (pedonale e carraio)

L'appartamento è accessibile liberamente e direttamente da due strade: su Via Vittorio Emanuele c'è il cancello pedonale dotato di citofono mentre su via G. Leopardi c'è il cancello scorrevole per poter parcheggiare l'auto in area condominiale con l'appartamento sub. 11. Al locale di deposito si accede dal resede a comune.
L'appartamento non è comunicante con altre unità immobiliari o vani tecnici.

Lotto 1: Tipologia costruttiva

La tipologia costruttiva del **Lotto 1** è caratterizzata da prospetti esterni con rivestimento in intonaco semplice e da una copertura a falde semplici. Il locale di deposito è in muratura e con copertura ad unica falda.
La struttura portante del fabbricato è composta da muri portanti realizzati con blocchi in laterizio.
I solai dei piani orizzontali e della copertura sono in latero cemento.

Lotto 1: Caratteristiche interne ed esterne

Le finiture interne dell'appartamento sono caratterizzate da:

- pavimenti in grès porcellanato;
- Rivestimenti in ceramica;

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

- porte in legno del bagno e antibagno.
- Rivestimenti del bagno e della cucina con mattonelle di medio formato e disposte con regolare schema di posa.
- Portoncino di ingresso all'appartamento in legno provvisto di blindatura.

Le finiture esterne dell'appartamento sono caratterizzate da:
- Portone di ingresso al fabbricato in legno a due ante.
- Finestre e finestroni in legno con tapparelle di plastica.
- Intonaco esterno in stato di degrado.
- Piazzale a parcheggio con avvallamenti.

VISTE ESTERNE





Ingresso al fabbricato con cancello pedonale , angolo via Vittorio Veneto



Accesso al deposito dal resede



Fronte principale del fabbricato



Angolo via Leopardi



Fronte via leopardi con accesso carrabile

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129



Cancello carrabile



Posto auto esterno



Angolo interno pressi deposito



Piazzale a comune tra deposito, posto auto e ingresso al fabbricato



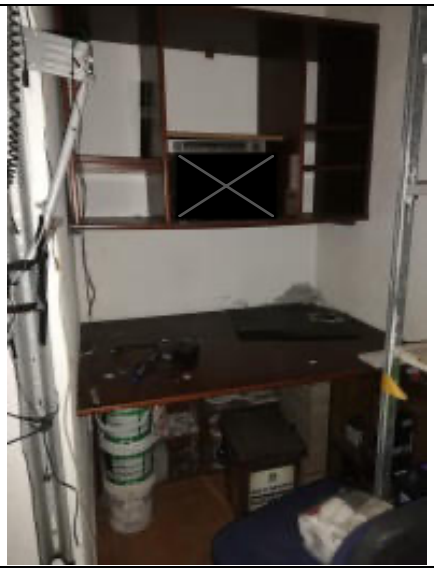
deposito



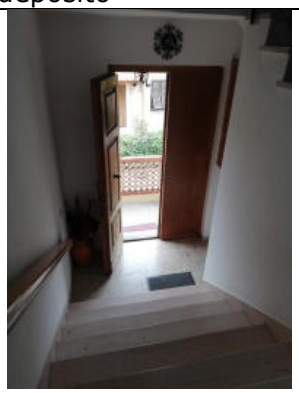
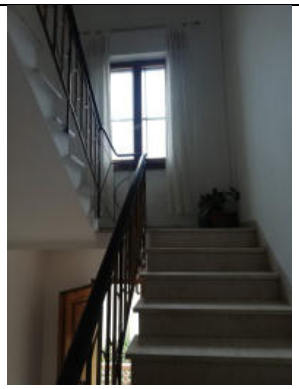
Ingresso alla part. 217 sub. 4

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*

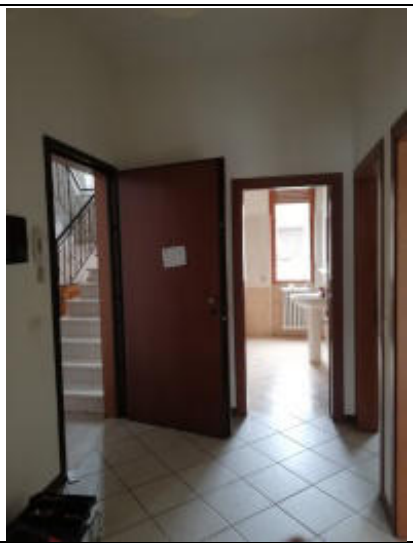
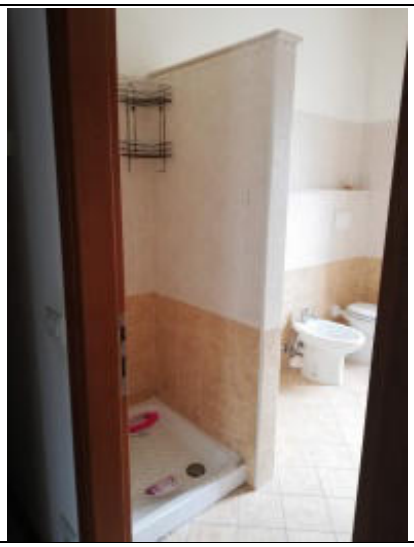
Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129




interno deposito

Ingresso condominiale. Nell'ingresso si trovano i contatori ENEL

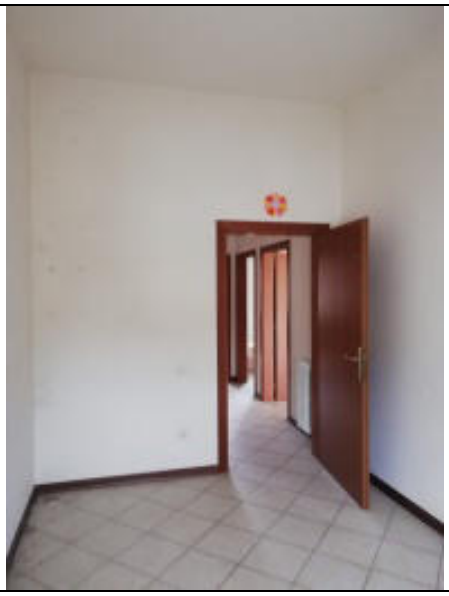




ingresso e bagno

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129




Camera matrimoniale

cameretta

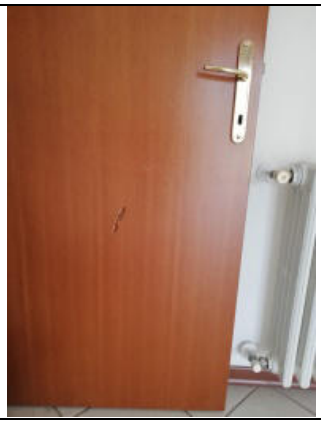



cucina

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129



cucina

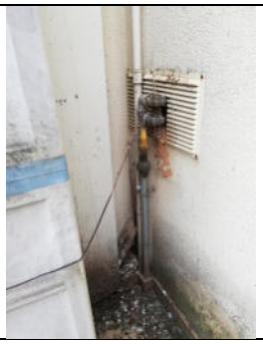


Porta cucina danneggiata





Terrazza della cucina con canna fumaria

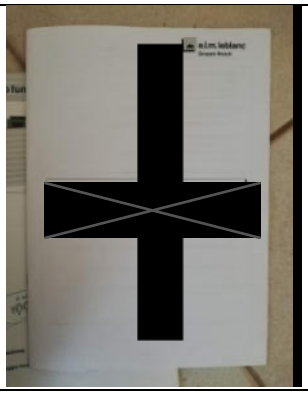




Impianto a gas autonomo. Contatore metano sulla strada - alloggiamento vani gas metano e acqua potabile



Caldaia a gas metano




Libretto caldaia non timbrato

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129





Contatore Energia elettrica autonomo presente all'interno dell'ingresso del fabbricato





Impianto citofonico

Alloggiamento contatore acqua potabile non presente



Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

Lotto 1: Superficie commerciale

Il Decreto Legislativo n°114 del 31/03/1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore del commercio, ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali. I negozi tradizionali e assimilabili possono essere generalmente compresi negli esercizi di vicinato.
Per il computo della superficie commerciale si deve considerare :

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- *le superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi e ecc.).*

Lsa superficie commercale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale delle pertinenze accessorie viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel Dpr 138/1998, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

Ai fini del calcolo della consistenza dei locali accessori viene effettuata la seguente distinzione:
- I locali accessori comunicanti con la funzione principale vengono considerato al 50% della superficie .
-I locali accessori non comunicanti con la funzione principale vengono considerato al 25% della superficie
La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%..

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Superficie calpestabile locale funzione principale + superfici pareti divisorie interne ed esterne	70	100%	70.00
Superficie accessoria comunicante (terrazzo)	8	50%	4
Superficie deposito	8	25%	2
Superficie del posto auto scoperto (metà)	21	25%	5
TOTALE SUP. COMMERCIALE			***81.00***

Dalla tabella sopra esposta si ricava che la superficie commerciale è di Mq 81.00

Lotto 1: Altezze interne (Mt)

L'appartamento ha un'altezza interna di m. 3.05.
Il Deposito ha altezza media di m. 2.50.

Lotto 1: Esposizione (orientamento degli affacci)

L'appartamento è provvisto di due affacci, di cui uno rivolto su Via G. Leopardi con esposizione a Sud/Est e l'altro rivolto su resede condominiale (prospetto posteriore), con esposizione a Nord /Ovest. La parete della cucina e della camera matrimoniale senza aperture è in direzione Nord.

Lotto 1: Condizioni di manutenzione

Dal sopralluogo effettuato in data 16/03/2022, il **Lotto 1** si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione di:

Superficie esterna del fabbricato che si presenta con lo strato di pitturazione in avanzato stato di degrado e segni di riprese di vernice e intonaco in molti punti delle 4 facciate.

Superficie esterna del deposito con intonaco e pittura ammalorate.

Zona a parcheggio condominiale con avvallamenti nel terreno.

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

Intonaco della parte bassa della terrazza da rifare e ricolorare.
Vegetazione presente sulla fascia perimetrale del pavimento della terrazza.
Finestra del bagno forzata da aggiustare con la sostituzione del vetro.
Infissi in legno in medie condizioni con doppi vetri ma senza guaine isolanti. Superficie del legno da ripristinare.

Lotto 1: Confini

L'appartamento (sub. 10) è confinante con parti a comune con il condominio e con le proprietà: [redacted]
Il due posti auto sono confinanti con il piazzale quale BCNC a comune fra tutti i subalterni, salvo se altri.

Lotto 1: Dati catastali attuali

Il Lotto 1 è identificato dalle seguenti Unità Immobiliari*:*

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/02/2022

Immobile di catasto fabbricati — **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/02/2022
Dati identificativi: Comune di **CASTELFRANCO PIANDISCO' (M322B) (AR)** Sezione **PIANDISCO**
Foglio **20** Particella **196** Subalterno **10**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CASTELFRANCO PIANDISCO' (M322B) (AR)**
Foglio **20** Particella **196**

Classamento:
Rendita: **Euro 280,18**
Categoria **A/3**[a], Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**
Foglio **20** Particella **196** Subalterno **10**
Indirizzo: VIA VITTORIO EMANUELE n. 6 Piano 1
Dati di superficie: Totale: **72 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **70 m²**

Intestati catastali
1. [redacted]
na
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2. [redacted]
na
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/02/2022

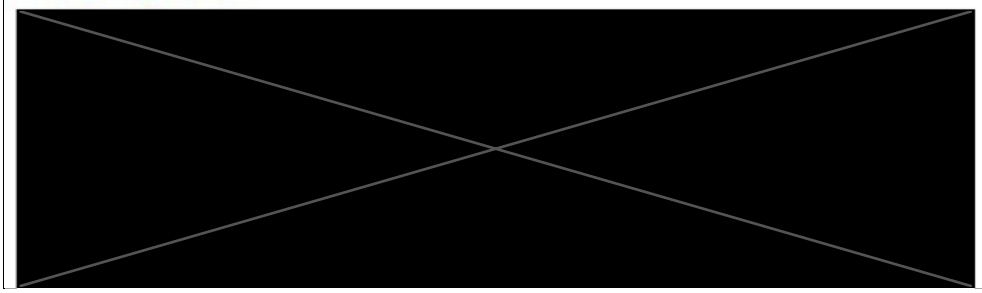
Immobile di catasto fabbricati — **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/02/2022
Dati identificativi: Comune di **CASTELFRANCO PIANDISCO' (M322B) (AR)** Sezione **PIANDISCO**
Foglio **20** Particella **217** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CASTELFRANCO PIANDISCO' (M322B) (AR)**
Foglio **20** Particella **217**

Classamento:
Rendita: **Euro 45,19**
Categoria **C/2**[a)], Classe **4**, Consistenza **7 m²**
Foglio **20** Particella **217** Subalterno **4**
Indirizzo: VIA GIACOMO LEOPARDI n. 10 Piano T
Dati di superficie: Totale: **8 m²**

› **Intestati catastali**



Lotto 1: Pertinenze esclusive

L'appartamento ha come pertinenza esclusiva soltanto il deposito (part. 217 sub. 4). . L'appartamento è provvisto di una pertinenza non esclusiva: un posto auto scoperto ubicato su Via G. Leopardi 10 e ne condivide lo spazio con l'appartamento di fianco (Sub. 11). Altre pertinenze non esclusive sono accessi, vialetti e scale a comune con gli altri appartamenti.

Lotto 1: Quote millesimali

Il sottoscritto c.t.u. ha accertato che al momento attuale non risultano esser state ufficialmente deliberate dai condomini sia leTabelle Millesimali che il relativo Regolamento Condominiale.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 8

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Nulla da rilevare

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 9

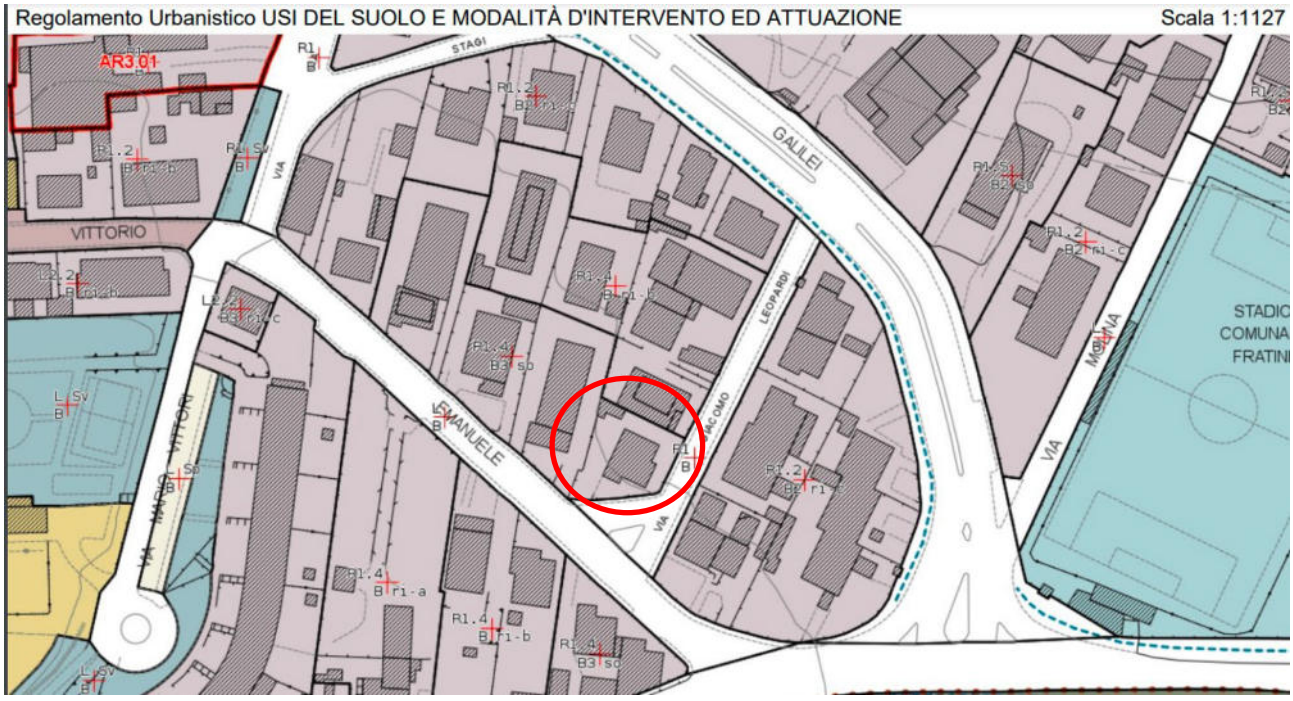
proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

In risposta al Quesito n. 9, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che nonostante alcune difformità di lieve entità di cui si è trattato in risposta al quesito 1, le planimetrie catastali dell'appartamento e del deposito accessorio sono idonee e rispondenti allo stato attuale dei beni immobiliari.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

In risposta al Quesito n. 10, il sottoscritto c.t.u., ha accertato quanto segue:



Disciplina urbanistica al momento vigente

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

U.T.O.E.	U.T.O.E. 3 Faella
Sistemi,	centri principali: insediamenti eterogenei (R1.4)

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

sottosistemi ed ambiti funzionali	
Zone territoriali omogenee	zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.; sottozone B3
Interventi	sostituzione edilizia (so)
	aree interne al perimetro dei centri abitati

La disciplina urbanistica vigente include il **Lotto 1** in una zona a destinazione d'uso residenziale, identificata dalla sigla R1.4 con tipologia insediativa eterogenea.
Zona residenziale.
Zona omogenea B interna al centro abitato. Sottozona B3.
Per la definizione dei tipi di intervento si veda il **Regolamento Edilizio**.
Nessun Vincolo ricadente sul territorio.

Non è necessario estrarre certificato di destinazione urbanistica.

Si allega (**ALLEGATO 11**) estratto per l'area interessata inerente il regolamento urbanistico di cui si accenna un estratto:

Art. 102 Insediamenti eterogenei (R1.4)

1. Sono le parti dei centri abitati formatesi a seguito di progressivi interventi tra loro scarsamente coordinati, a partire da modalità insediative diffuse (complessi di matrice antica, edifici rurali) oppure tessuti successivamente saturati in maniera impropria o fortemente alterati. Sono parti prive di omogeneità e di comuni regole insediative, spesso carenti di infrastrutture - ad esempio per quanto riguarda la viabilità -.

Le caratteristiche di tali contesti comportano la necessità di limitare ulteriori incrementi del carico urbanistico, privilegiando il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in relazione alle specifiche caratteristiche dei manufatti.

2. Sono usi caratterizzanti:

- *residenza.*

Sono usi ammessi:

- *attività di servizio.*

Sono usi comunque esclusi:

- *attività industriali ed artigianali*
- *attività commerciali all'ingrosso e depositi*
- *attività commerciali*
- *attività direzionali*
- *attività turistico-ricettive*
- *attività agricole*
- *infrastrutture per la mobilità.*

3. Sono interventi caratterizzanti:

- *ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b).*

Sono interventi ammessi:

- *sostituzione edilizia, ove esplicitamente indicato dalle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, secondo la disciplina specifica riportata al Titolo X oppure secondo i parametri definiti al Titolo III (Zone omogenee) in riferimento alle specifiche*

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

caratteristiche insediative di ciascun tessuto; sono in tali casi altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) e ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica, nel rispetto dei medesimi parametri

- *nuova edificazione, ove esplicitamente individuati nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, secondo la disciplina specifica riportata al Titolo X.*

Sono interventi esclusi:

- *ristrutturazione urbanistica.*

4. È ammessa, per gli edifici a destinazione residenziale, la realizzazione dei manufatti di servizio definiti all'art. 26 delle presenti norme, quali spazi accessori funzionali al mantenimento e alla fruizione delle aree verdi private, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,30 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.

5. È ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari esistenti prevista al comma 4 dell'art. 27 delle presenti norme, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,30 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.

Non è ammessa la realizzazione di manufatti accessori di cui al comma 5 dell'art. 27 delle presenti norme.

6. L'ammissibilità degli interventi di cui ai comma 4 e 5 è esclusa nel caso di pertinenze soggette ad intervento di restauro e risanamento conservativo.

7. Non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 11

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto c.t.u. elenca di seguito i Titoli precedenti autorizzativi, nonché la Dichiarazione di Abitabilità e la Verifica della conformità edilizia del **Lotto 1**.

Lotto 1: Titoli precedenti autorizzativi

I Titoli precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Castelfranco/Pian di Sco per il **Lotto 1**, sono i seguenti:

- Licenza di Costruzione n° 4433 del 21.01.1964 - Licenza per la costruzione del fabbricato residenziale.
- **Abitabilità n° 4900** del 15/10/1964.
- **Concessione Edilizia 4393 del 27/12/1982** per la realizzazione della scala esterna di accesso ai piano 1° e 2°. Questa Pratica edilizia non è stata visionata direttamente dal sottoscritto CTU perché il Comune di Castelfranco/Pian di Scò non ha ritrovato il fascicolo nonostante esplicita richiesta e ricerca per i precedenti titolari. Di questa pratica si trova narrazione sottoscritta dal geometra asseveratore della pratica DIA 32/2005 del 14/04/2005 intestata a [redacted] al tempo comproprietario del fabbricato.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria legge 47/85 -Pratica 67/1986 del 17/03/1989** – Per la realizzazione di 3 locali di deposito e una tettoia in Eternit (tettoia ad oggi inesistente).
- **Concessione Edilizia in Sanatoria legge 47/85 -Pratica 280/1986 del 17/03/1989** – Per variazioni prospettiche inerente le finestre/finestroni.
- **DIA 23/2005 – Prot 2702 del 09/03/2005** per opere di frazionamento di un appartamento (ex part.196 sub. 3) in due unità immobiliari (Part. 196 sub. 10 e 11) **(ALLEGATO 7).** Questa pratica è l'ultima presentata ed è corredata di Comunicazione di Fine Lavori del 27/09/2006 e di Certificato

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

di Abitabilità dell'08/01/2007 (Pratica edilizia 02/2007 – prot. 236) compreso certificati di conformità degli impianti elettrici, idrico-termo-sanitari e installazione gas metano.

Lotto 1: ABITABILITÀ

Per l'intero fabbricato è stata depositata la Dichiarazione di Abitabilità: Prot. 4900 del 15/10/1964 e a seguito del frazionamento del 2005 è stata redatto il Certificato di Abitabilità il giorno 08/01/2007 Pratica 02/2007 protocollo 236 (**Allegato 7**).

Lotto 1: Verifica conformità edilizia

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie:

Nel Progetto DIA 23/2005 – Prot 2702 del 09/03/2005 l'accesso al locale di deposito sarebbe dovuto essere attraverso un disimpegno a comune chiuso da una porta. Attualmente la porta non è presente. Si considera questa mancanza non tanto come un'abuso edilizio quanto una mancanza di istallazione di porta non necessaria. Si prescrive pertanto la rimessa in pristino secondo il progetto concessionato in quanto è la strada più economica da percorrere in alternativa alla sanatoria con CILA Tardiva o Accertamento di Conformità.

Per quanto riguarda la presenza delle scale di accesso ai piano 1° e 2° il CTU fa presente che nelle planimetrie catastali le scale non sono presenti al 1970 ma sono disegnate nella nuova planimetria catastale del 1983. Anche se la pratica edilizia non è stata visionata, la tempistica di detta scala esterna risulta corrispondente alle relazioni rese nella pratica successiva.

Lotto 1: I costi per la conformità edilizia

I costi per l'ottenimento della conformità edilizia attraverso il solo ripristino del disimpegno a comune di accesso al locale di deposito chiuso da una porta ammontano, in via precauzionale e preventiva (leggasi i "Limiti e riserve" sotto riportate), ad **€ 700,00**.

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile pignorato, pur nella volontà del sottoscritto c.t.u. di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto c.t.u. e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio.
Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è stato formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici, in via prudenziale, al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali.
In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 12

accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. *Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.* ***Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione,*** *anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare* ***l'indennità di occupazione*** *(determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (****ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia****).*
In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

In risposta al Quesito 12, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che il **Lotto 1** ha carattere residenziale e che non sia abitato dai proprietari né da nessun altro. Dai dati raccolti presso l'anagrafe del Comune di Castelfranco /Pian di Sco **(Allegato 12)** l'abitazione è la residenza ufficiale della famiglia [redacted]

Lotto 1: Determinazione del giusto canone di locazione e quantificazione di indennità di occupazione

Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate).

Lotto 1: I prezzi di locazione

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Castelfranco/Pian di Scò è emerso che i prezzi di locazione dei negozi nella zona è di circa **8.89 €/m²**.
Al momento attuale, i prezzi in centro arrivano fino a 10.00€/ mq ma per la zona periferica e senza particolare transito o attrattiva il prezzo può essere leggermente inferiore.



9.23€/ mq

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129



7.45€/ mq



10.00€/ mq

Lotto 1: Quotazioni locative OMI

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, ***il valore OMI medio*** al metro quadrato per la locazione delle abitazioni, con uno stato conservativo normale è di:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO
Comune: CASTELFRANCO PIANDISCO'
Fascia/zona: Extraurbana/ABITATI DI FAELLA, VAGGIO, MATASSINO E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 999
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1500	L	4	5,2	N
Box	NORMALE	500	750	L	2,4	3,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1700	L	3,8	5,5	N

VALORE O.M.I medio è di:
€ 4,60/Mq

media ricavata da:
valore max5.20 €/Mq
valore min = 4 €/Mq

(periodo: Anno 2021 - 2° semestre)

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

Lotto 1: Stima del più probabile valore locativo di mercato al Mq

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare **il più probabile valore di mercato locativo dei beni immobili** pignorati è di:

€ 6.80 al metro quadrato

Descrizione	Mq	€/Mq		Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	81.00	€ 6.80	€	550.00/mese
Giusto Valore Locativo			***€***	***550.00/mese***
Indennità di occupazione				
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			**€**	**250,00/mese**

Il canone di locazione è stabilito in € 550,00/mese.

Il CTU afferma che l''unità immobiliare non è occupata da terzi né dalla famiglia ivi residente.
Non sono in essere contratti di locazione.

I'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE E' STABILITA IN € 250,00/MESE.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 13

alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

In risposta al Quesito 13, il sottoscritto c.t.u. ha verificato presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Castelfranco/Pian Di Scò lo stato di residenza, di famiglia e il rapporto di parentela.
Come già risposto al quesito n°12 la famiglia [redacted]
La famigia [redacted]a tutt'oggi risulta residente in Via Vittorio Emanuele 6, Comune di Castelfranco/Pian Di Scò (AR).

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 14

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dell'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario).

Nulla in proposito.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 15

Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

In risposta al Quesito 15, il sottoscritto c.t.u. ha verificato che gli impianti tecnologici sono in perfetto stato di conservazione e di uso, risultando a norma di legge. A tal proposito, le relative certificazioni di conformità sono incluse nella pratica edilizia DIA prot. 2702 del 09.03.2005 -pratica edilizia 35/20005. (**ALLEGATO 7).**
La documentazione fotografica degli impianti è a corredo del **quesito n° 7.**

Lotto 1: Impianto di trattamento degli scarichi reflui

L'unità abitativa è provvista di un impianto degli scarichi reflui collegato alla fognatura pubblica. Le tubazioni e altri impianti sono passanti sul resede a comune Part. 216 sub.2 che dal resede dell'abitazione Part. 196 sub.9.

Lotto 1: Impianto di aerazione nel bagno

Il bagno dell'abitazione è dotato di finestra.

Lotto 1: Impianti elettrici

L'impianto elettrico dell'abitazione è autonomo ed il contatore si trova nell'ingresso condominiale in apposito armadio a muro dove si trovano gli altri contatori e il contatore condominiale delle scale e accessori. E in parte del tipo tradizionale sotto-traccia e di parte con canale a vista.

Lotto 1: Impianto idrico

L'adduzione idrica è collegata al servizio idrico pubblico con contatore autonomo disattivato e assente. Il vano contenente l'alloggiamento del contatore è collocato sul perimetro esterno del recinto del fabbricato.

Lotto 1: Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo ed è provvisto di una caldaia murale, collocata all'interno della cucina e con sfiati e vari raccordi gas nella terrazza esterna. L'uscita dei fumi della caldaia è posta in copertura con tubazioni in facciata al fabbricato nella parete immediatamente adiacente alla caldaia. La caldaia è presente ed è istallata ma non risulta essere stata mai collaudata ed il libretto dell'impianto risulta non essere mai stato vidimato.
La caldaia ha potenza di 24 kW .
I termosifoni sono in alluminio, comandati da crono termostato ambiente programmabile.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 16

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.
Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato...; ecc.).

In risposta al Quesito 16, il sottoscritto c.t.u. afferma che il lotto è composto da un'abitazione e da un deposito in resede condominiale. Al fine di evitare frammentazioni immotivate si dichiara che il lotto non sia divisibile.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 17

determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa

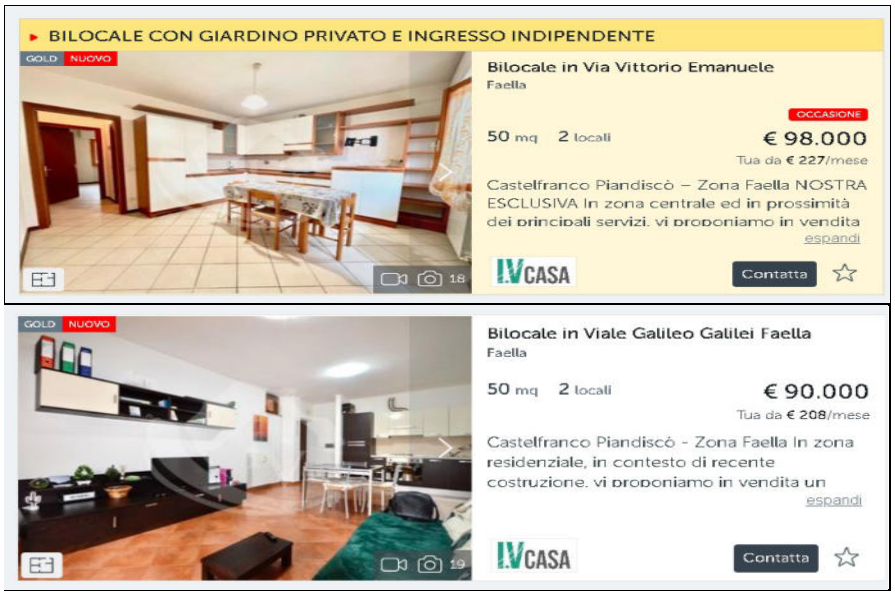
Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.
*Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

In risposta al Quesito 17, il sottoscritto c.t.u. ricorda che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, trattasi di un importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto al momento attuale in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.
Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate).

Lotto 1: I prezzi di vendita nel libero mercato

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona del Valdarno superiore è emerso che i prezzi di vendita degli appartamenti nella zona Faella è di circa **1.766,00 €/m²**.



1.900.00€/ mq

1.800.00€/ mq

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

1.930.00€/ mq



1.700.00€/ mq



1500.00€/ mq



Lotto 1: *Quotazioni OMI (negozi)*

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, ***il valore OMI medio*** al metro quadrato per le abitazioni, con uno stato conservativo normale è di:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO
Comune: CASTELFRANCO PIANDISCO'
Fascia/zona: Extraurbana/ABITATI DI FAELLA, VAGGIO, MATASSINO E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 999
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1500	L
Box	NORMALE	500	750	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1700	L

VALORE O.M.I medio è di:
€ 1.325,00/Mq

media ricavata da:
valore max= 1.500,00 €/Mq
valore min = 1.150,00 €/Mq

(periodo: Anno 2021 - 2° semestre)

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

Lotto 1: Stima del più probabile valore di mercato al Mq

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare **il più probabile valore di mercato dei beni immobili** pignorati è di:

€ 1.545,00 al metro quadrato

Lotto 1: Stima complessiva

Il sottoscritto c.t.u., tenuto conto di:

(A) = Superficie commerciale (leggasi pag. 29)
(B) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (leggasi pag. 35).
(C) = Deprezzamento per vendita forzata
(D) = Spesa a carico del creditore procedente per apertura forzosa dell'immobile.

ritiene che ***il più probabile valore di mercato del Lotto 1*** sia (con dovuto arrotondamento):

€ 106.000,00

(in lettere: centoseimila/00)

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	81.00	€ 1.545,00	€ 125.145,00
Somma parziale			***€ 125.145,00***
(B) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia			€ 700,00
STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà			***€ 124.445,00***
(C) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€18.666,00	€ 18.666,00
(D) Spesa a carico del creditore procedente per apertura forzosa dell'immobile del 16.03.2022			€ 219.60
TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA			***€ 105.998,60***

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 18

se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

In risposta al quesito n. 18, il sottoscritto c.t.u ha verificato che il **Lotto 1** risulta gravato da formalità pregiudizievoli per entrambi i due dei proprietari quali [redacted] (ALLEGATO 10).
L'atto di pignoramento colpisce la quota di proprietà pari ciascuno ad una quota di 1/2 dell'intero.

Dalla tabella in basso si può osservare che la **quota pignorata per ciascuno dei due proprietari sia stimata in:**

€ 53.000,00
(in lettere cinquantatremila/00)

E pertanto la **quota totale pignorata sia stimata in:**

€ 106.000,00
(in lettere centoseimila/00)

E pertanto la **quota totale pignorata sia stimata in:**

	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
[redacted]	1/2	€ 106.000,00	€ 53.000,00
[redacted]	1/2	€ 106.000,00	€ 53.000,00
	1/1		**€ 106.000,00**

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 19

Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.

Nulla in proposito.

*

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 20

Nel caso di immobili abusivi non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Nulla in proposito.

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129

AVVISO ALLE PARTI

La presente relazione è inviata tramite PEC e/o posta ordinaria e/o e-Mail a:

Debitori esecutati (inviata tramite e-Mail e/o posta raccomandata con ricevuta a.r.) e/o presso il loro Legale difensore, se nominato

Legale difensore del creditore procedente.

Legale difensore del creditore intervenuto.

Si comunica alle Parti costituite che eventuali osservazioni alla presente Perizia dovranno essere trasmesse al sottoscritto c.t.u. entro i termini fissati per legge, all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) che è il seguente: [redacted]

Tutto quanto sopra a disimpegno dell'incarico conferitomi.

Arezzo, 25 Agosto 2022

Il c.t.u. nominato Esperto
Dott. Arch. Sara Tanganelli

TABELLA ALLEGATI PER IL LOTTO 1

ALLEGATO n.	Descrizione sintetica dell'allegato
1	Atto Notaio [redacted] 1.02.2007 Rep 53968
2	Doc. Catastale
3	Atto Notai [redacted] del 02.10.2006 Rep 53358
4	Atto Notaio [redacted] 10.01.2005 Rep. 60065
5	Atto Notaio [redacted] 15.10.1963 Rep.10360
6	Atto Notaio [redacted] 13.06.1970 Rep. 2531
7	Pratica Edilizia 35-2005 - DIA prot. 2702 del 09.03.2005
8	Atto Rettifica Notaio [redacted] el 11.01.2007 Rep 53794
9	Atto Notaio [redacted] el 28.09.2006 Rep.53339
10	Ispezione ipotecara - iscrizioni e trascrizioni
11	Regolamento Urbanistico
12	Certificato di residenza, stato di famiglia e rapporti di parentela

Arezzo, 25 Agosto 2022

Il c.t.u. nominato Esperto
Dott. Arch. Sara Tanganelli

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d35f69d33c69f05c435b4f499d2129